

## Anlage B

**B**

### **Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“**

- **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

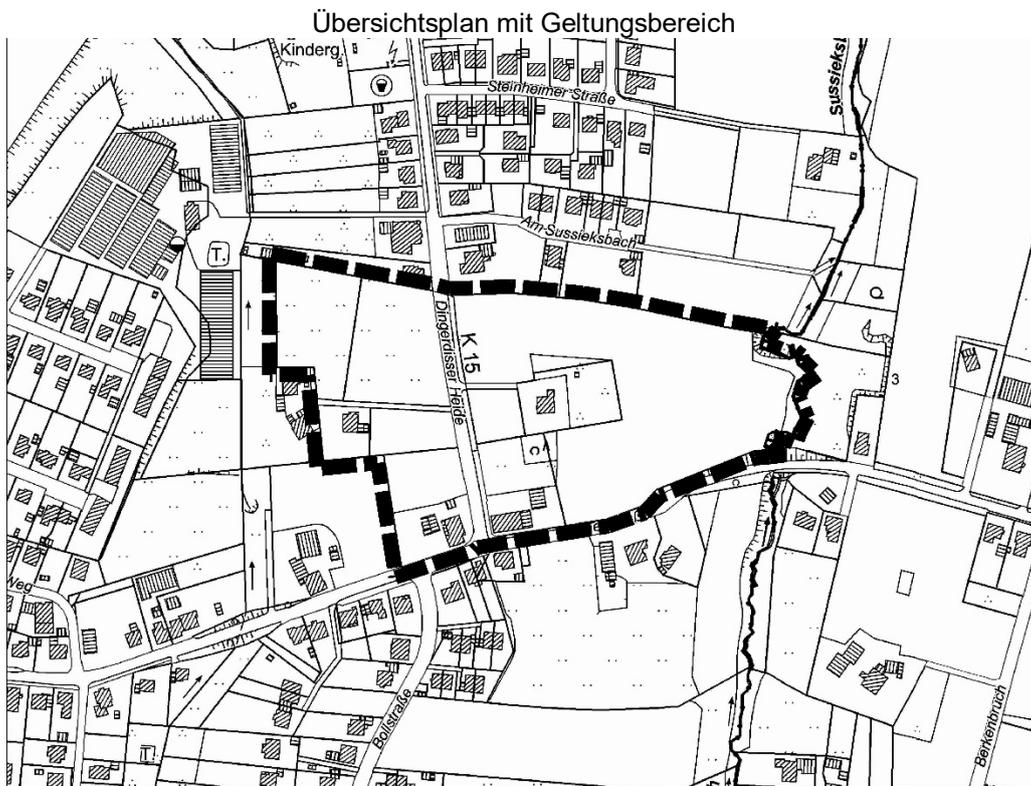
Stand: Vorentwurf; April 2022

Stadtbezirk Stieghorst

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes  
Nr. III/Ub10  
„Wohnen beiderseits der südlichen  
Dingerdisser Heide“**

**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

**Vorentwurf  
April 2022**



Verfasser:

Drees und Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Bielefeld  
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsziele und Plankonzept.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau .....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	12
6.3	Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen.....	13
6.4	Örtliche Bauvorschriften.....	15
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden.....	18
6.6	Stellplätze und Nebenanlagen .....	18
6.7	Verkehr und Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	19
6.8	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	20
6.9	Energieeffizienz .....	20
6.10	Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt.....	22
6.11	Denkmalschutz .....	24
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Belange des Klimaschutzes.....</b>	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt.....</b>	<b>26</b>
9.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	26
9.2	Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung.....	26
9.3	Artenschutz.....	27
9.4	Bodenschutz, Überflutungsvorsorge .....	27
9.5	Altlasten und Kampfmittel .....	27
<b>10</b>	<b>Umsetzung der Bauleitplanung .....</b>	<b>28</b>
10.1	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten .....	28
10.2	Finanzielle Auswirkungen .....	29

## 1 Allgemeines

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Baugebietes und der damit einhergehenden Nachverdichtung des bestehenden Siedlungszusammenhanges in Ubbedissen geschaffen werden. In dem rd. 5,1 ha großen Plangebiet befinden sich heute Wohngrundstücke mit bestehender Bebauung und weitreichenden Garten- und Freiflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die bestehende Bebauung soll im Zuge der Planung ebenfalls planungsrechtlich gesichert werden.

Nach dem aktuellen Bielefelder Wohnungsmarktbericht 2018/19 herrscht am Bielefelder Wohnungsmarkt eine weiterhin hohe Marktanspannung. Sowohl das untere und öffentlich geförderte Mietpreissegment verbleiben in sehr angespannter Bewertung, als auch das Segment der Eigenheime wird 2019 im Vergleich zu den Vorjahren angespannter beurteilt. Diese Entwicklung wird sich bis 2022 kaum entspannen. Aufgrund dessen ist mit der Planung ein differenziertes Wohnungsangebot vorgesehen, um den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

Die Stadt Bielefeld ist bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Ziel ist es daher, die u.a. mindergenutzten Flächen als Wohngebiet zu entwickeln.

Darüber hinaus besteht ein anhaltender Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Bielefeld und insbesondere in Stieghorst.

Mit der Planung ist ein zukunftsweisendes Konzept vorgesehen, welches ein vielfältiges Angebot an Wohnformen sowie quartiersbildende Elemente berücksichtigen soll. Darüber hinaus ist ein verträglicher Übergang in Bezug auf den Bestand vor Ort herzustellen und ein städtebaulich gesamtträumliches Gefüge zu schaffen. So ist die Bestandsbebauung innerhalb sowie angrenzend des Plangebietes verträglich in das Konzept einzubinden. Zudem ist ein verträglicher Übergang zum östlich an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen.

Mit der Planung wird die vorhandene Siedlungslücke zwischen vorhandener Bebauung im östlichen Bereich der Straße Dingerdisser Heide und Linnenstraße geschlossen, sodass hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes erfolgt.

Durch die Planung soll dem Bielefelder Wohnungsmarkt, insbesondere in Ubbedissen, ein ergänzendes, alternatives Wohnungsangebot gegenüber den bestehenden Strukturen zur Verfügung gestellt werden.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ soll im sog. Vollverfahren aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld wird im Parallelverfahren an die Planungen angepasst (siehe Kapitel 3).

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (**Teil B** der Begründung, folgt im weiteren Verfahren) zu beschreiben und zu bewerten sind.

Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 8.3).

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (1) BauGB eingeleitet werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden diese aufgefordert, Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB zu tätigen.

## 2 Örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das rd. 5,1 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Stieghorst, im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Ubbedissen, östlich und westlich der Straße Dingerdisser Heide.

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen festgesetzt. Das Plangebiet wird begrenzt durch den Sussieksbach im Osten, die Linnenstraße im Süden, die Flurstücke 1034 und 1566 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) im Westen und die vorhandene Bebauung (Flurstücke 156, 1118, 1106 und 1105) im Norden.

Das Plangebiet sowie die umliegende Siedlungsstruktur sind ländlich geprägt und weisen einen dörflichen Charakter auf. Im Umfeld des Plangebietes finden sich neben Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern auch vereinzelt ehemalige Hofstellen vor. Darüber hinaus finden sich in dem nördlich angrenzenden Wohngebiet Stickerschließungen in T-Form vor, um die sich die vorhandene Bebauung gruppiert. Somit entstehen an der Stelle Hofstrukturen, die das Prinzip der Nachbarschaft fördern. Dieses Konzept soll auch im Zuge der Planung aufgegriffen werden und in verschiedenen Formen im Plangebiet umgesetzt werden. Entlang der Straße Dingerdisser Heide erstreckt sich eine straßenbegleitende Bebauung.



Abbildung 1: Luftbild ohne Maßstab, TIM Online NRW ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Das angrenzende Wohngebiet ist bereits heute durch unterschiedliche Gebäudetypologien geprägt, sodass sich hier unter anderem auch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Stadtvillen und Bungalow-Gebäude wiederfinden. Die Gebäude sind überwiegend mit geneigten Dächern ausgebildet, jedoch ist eine relativ heterogene Dachlandschaft vorhanden. Neben klassischen Satteldächern finden sich auch Walm-dächer, Zeltdächer und Mansarddächer vor.

Die Grundstücksgrößen erstrecken sich von sehr tiefen, weitläufigen Grundstücken, insbesondere zum angrenzenden Landschaftsraum, bis hin zu kleinen Grundstückszuschnitten im Bereich der gebildeten Nachbarschaften.

Das Plangebiet sowie die vorhandene Bebauung grenzen an die offene Landschaft, die Flächen werden heute größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Westlich des Plangebietes verläuft der Dingerdisser Bach, im östlichen Bereich grenzt der Sussieksbach an. Die Gewässer werden in ihrem Verlauf von Gehölzstrukturen begleitet.

Das Plangebiet selbst ist heute neben den landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen durch vereinzelte Bebauung und Baumbestand auf den privaten Grundstücksflächen geprägt. Durch die Straße Dingerdisser Heide wird das Plangebiet in einen westlichen und einen östlichen Bereich geteilt. Ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide ergeben sich private Stickerschließungen, um die wohngenutzten Gebäude zu erschließen. Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt ausgehend von dem Kreuzungspunkt der Straße Dingerdisser Heide und der Linnenstraße sowohl in östliche Richtung, als auch in westliche Richtung um bis zu 5,00 m ab.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 250 m in nördliche Richtung die Kindertagesstätte Ubbedissen mit angrenzendem öffentlichen Spielplatz. Die nächste Grundschule befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,3 km in südwestliche Richtung. Einzelhandelsmärkte und weitere Einrichtungen der öffentlichen Versorgung (Bankfilialen, Ärzte, Apotheken etc.) befinden sich rd. 1,9 km in südwestliche Richtung, im Zentrum von Ubbedissen an der Detmolder Straße. In fußläufiger Entfernung befindet sich unmittelbar im Plangebiet, an der Straße Dingerdisser Heide die Bushaltestelle Bi-Ubbedissen, Berkenkamp. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 369 (Richtung Bielefeld Hauptbahnhof und Asemissen Bahnhof Oerlinghausen) angefahren. Zusätzlich befindet sich süd-westlich des Plangebietes die Bushaltestelle Bi-Ubbedissen, Bollstraße/ Linnenstraße, welche durch die Linie 138 (Richtung Ubbedissen Pyrmonter Straße und Stieghorst Zentrum) bedient wird. Das Plangebiet ist damit gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

### **3 Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisung**

#### Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Der Geltungsbereich zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ ist im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen (einschließlich der Vorrangnutzungen und -funktionen in den als Vorranggebieten vorgesehenen Flächen) zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebietes weiterhin als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben.

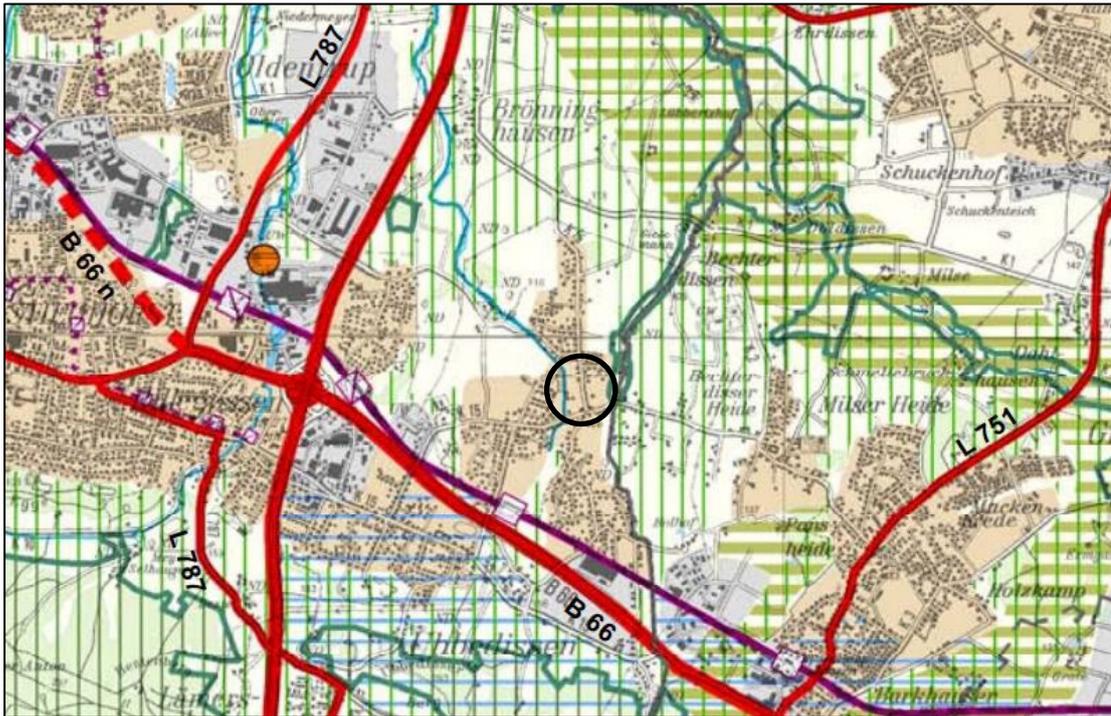


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld – ohne Maßstab

### Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Das Plangebiet ist in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im östlichen Bereich als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche wird am östlichen Rand mit einer Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet überlagert. Der westliche Bereich ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird zudem

mit dem Hinweis für geeignete Erholungsräume überlagert. Darüber hinaus ist der gesamte Bereich westlich der Straße Dingerdisser Heide mit einer Fläche für ein Landschaftsschutzgebiet überlagert.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1), sodass die Planung nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld entwickelt wird. Der FNP der Stadt Bielefeld soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die im Plangebiet dargestellten landwirtschaftlichen Flächen überwiegend als Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Mit der parallelen Änderung des FNP wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen. Die FNP-Änderung wird nach Norden hin größer gefasst als der Geltungsbereich des o.a. Bebauungsplanes, um hier unter Wahrung des fachlich erforderlichen Schutzabstandes zum Dingerdisser Bachs den künftigen Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll zum Freiraum hin abzugrenzen. Hier sollen ebenfalls statt landwirtschaftlicher Flächen künftig Wohnbauflächen dargestellt werden.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Wirkungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Bielefeld. Innerhalb des Plangebietes ist das Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland ausgewiesen. Das Schutzgebiet umfasst u.a. weite zum Teil stark hügelig und meist landwirtschaftlich genutzte Ebenen bzw. Niederungsbereiche. An vielen Stellen sind Einzelgehöfte, Siedlungsansätze und Streubebauung vorhanden.

Ein Schutzzweck besteht insbesondere in der Erhaltung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft als natürliche Lebensgrundlage mit ihren komplexen Wirkungszusammensetzungen sowie eines abwechslungsreichen Landschaftsbildes. Darüber hinaus besteht ein Schutzzweck in der Erhaltung zusammenhängender, weniger bebauter Landschaftsräume und der Sicherung der Freiräume wegen ihrer besonderen Bedeutung für die ruhige Feierabend- und Wochenenderholung.

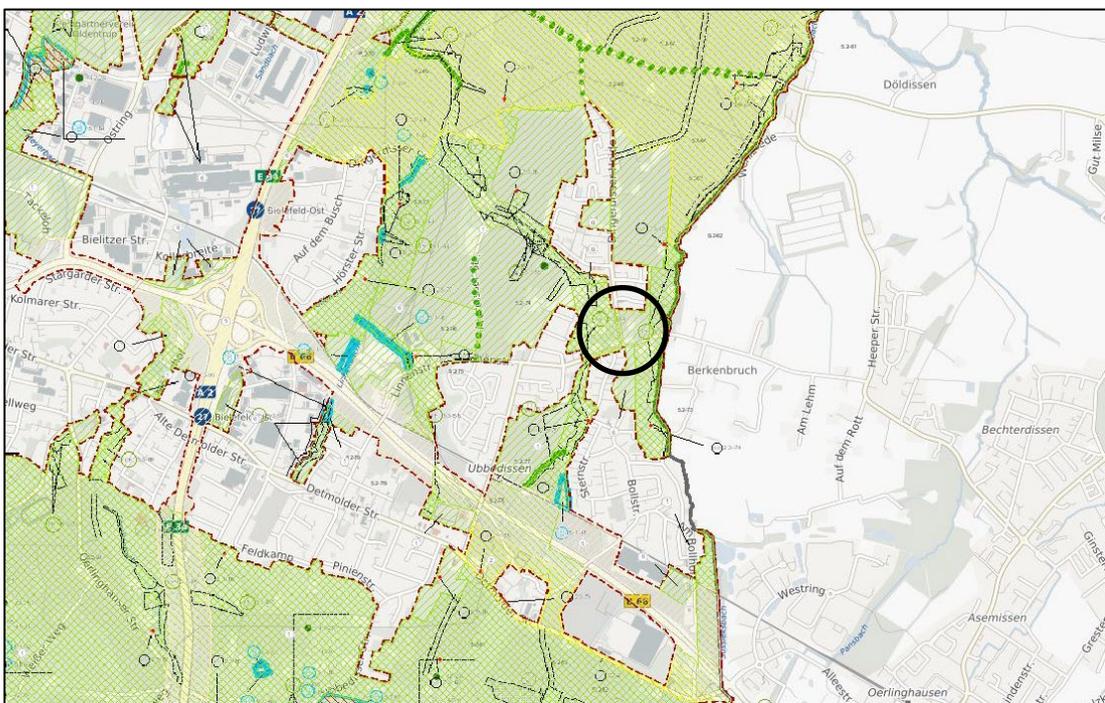


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Bielefeld – ohne Maßstab

Somit ist für das geplante Vorhaben eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes oder die vollständige Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Gemäß § 20 (4) Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG

NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanaufstellung geändert.

### Rahmenkonzept

Im Jahr 2019 wurde für den Bereich östlich und westlich der Dingerdisser Heide ein Strukturkonzept erstellt. Dieses sieht zunächst die Erweiterung der Siedlungsstruktur bis hin zum östlichen Siedlungsrand vor. In westliche Richtung ist die Schließung der baulichen Lücke zwischen Dingerdisser Bach und der Verkehrsfläche Dingerdisser Heide bzw. der vorhandenen Bestandsbebauung vorgesehen. Darüber hinaus soll sich die Siedlungserweiterung bis auf das Gelände des bestehenden Gärtnereibetriebes sowie auf die südlich und westlich davon gelegenen Flächen erstrecken. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich aufgrund der Flächenverfügbarkeit nunmehr ausschließlich auf die Flächen östlich und westlich der Dingerdisser Heide. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung soll aber auf Grundlage des Rahmenkonzeptes und mit Blick auf mögliche zukünftige wohnbauliche Entwicklungen großräumiger gefasst werden.

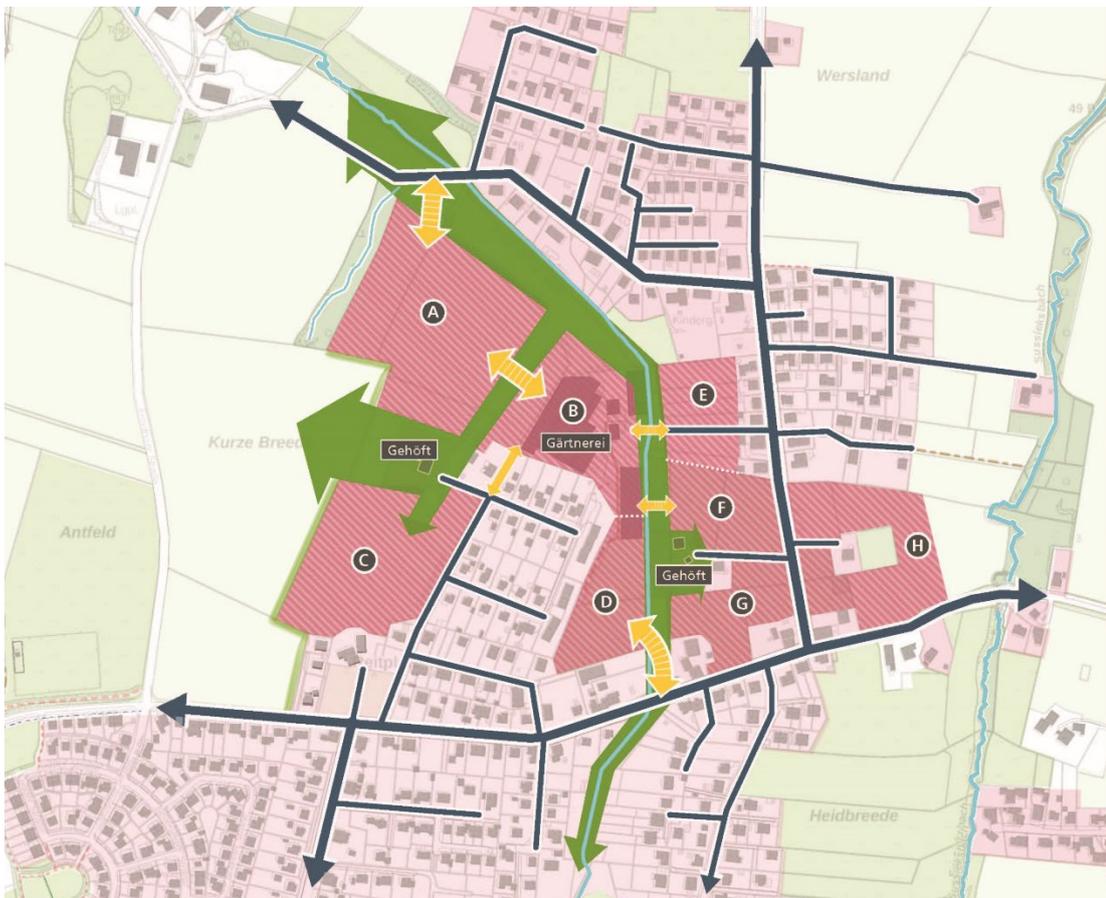


Abbildung 5: Rahmenkonzept, ohne Maßstab - Drees & Huesmann PartGmbH, 2019

## 4 Planungsziele und Plankonzept

Mit der Bebauungsplanaufstellung ist eine planungsrechtliche Erweiterung des Siedlungsbereichs im Stadtteil Ubbedissen / Dingerdissen beabsichtigt, wodurch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt nachgekommen werden soll. Im Zuge der Planung soll die Örtlichkeit städtebaulich entwickelt und geordnet werden, sodass das Plangebiet größer gefasst wird und hier beispielsweise nicht nur von einer

straßenbegleitenden Bebauung ausgegangen wird. In erster Linie sollen die noch unbebauten Flächen einer Bebauung zugeführt werden, daher muss im Zuge dessen ebenfalls die Frage beantwortet werden, wie die Bestandsbebauung verträglich in die Planung integriert wird. Auf der im Siedlungszusammenhang gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Fläche, sollen mit der Planung die Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen werden.

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage auf dem Bielefelder Wohnungsmarkt soll im Plangebiet eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Hierbei sind entsprechend der Planungsvorgaben in besonderem Maße die Vielfalt der Wohnformen sowie die quartiersbildenden Belange zu berücksichtigen.

Eine spätere Bebauung hat sich dabei sowohl in das bauliche Umfeld als auch in den angrenzenden Landschaftsraum möglichst harmonisch einzufügen. So soll eine Bebauung entlang der Straße Dingerdisser Heide die bestehende Baukante nördlich des Plangebietes aufgreifen und fortführen. Um ein differenziertes Wohnungsangebot vorzuhalten, sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen. So sind an den Eingangsbereichen des neuen Quartiers Gebäudetypologien in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern vorgesehen, welche sich zum Teil um einen Quartiersplatz gruppieren. Das Prinzip von Treffpunkten und die damit einhergehende Förderung der nachbarschaftlichen Strukturen wird damit aufgegriffen. Dies findet sich im gesamten Plangebiet trittsteinartig wieder, sodass neben einem Quartiersplatz ebenfalls ein Spielplatz oder Stichstraßen, um die sich mit der Bebauung Hofstrukturen ausbilden, vorgesehen sind. Zum Landschaftsraum soll eine kleinteilige und aufgelockerte Bebauungsstruktur entstehen, um hier einen verträglichen Übergang sicherzustellen. Mit dem Baukonzept werden unter anderem Vorgaben zur Bauweise und zur Ausbildung der Dachformen getätigt, wodurch gewährleistet wird, dass die vorhandene Bestandsbebauung in die neue Bebauungsstruktur integriert wird und mit einem ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig eine Quartiersbildung erfolgt.

Aufgrund des differenzierten Wohnungsangebotes, welches im Plangebiet umgesetzt werden soll, soll der Grundsatzbeschluss des Rates zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum in allen Gebäudetypologien, also in Form von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern und geförderten Eigenheimen umgesetzt werden.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, ohne Maßstab - Drees & Huesmann PartGmbH, 2022

Das Plankonzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Wohnbebauung mit differenziertem Wohnangebot vor, sodass neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser, Kettenhäuser und Reihenhäuser vorgesehen sind. Die Standorte für Mehrfamilienhäuser werden dabei in Teilbereichen vorgesehen, wodurch eine städtebauliche Betonung erzielt werden soll, indem hier an den Eingangssituationen des Quartiers Raumkanten im Sinne von Torsituationen geschaffen werden. So ist ein Standort im Süden des Plangebietes entlang der Linnenstraße, im Kreuzungsbereich zur neuen Planstraße vorgesehen. Der zweite Standort befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes, östlich und westlich der Straße Dingerdisser Heide. Durch die Trennung der unterschiedlich genutzten Wohnbauten kann eine optische Gliederung des Wohngebietes geschaffen werden, da die unterschiedlich genutzten Wohnbauten auch unterschiedliche bauliche Ausdehnungen aufweisen. Zudem kann mit der Verortung der Mehrfamilienhäuser an den Quartierseingängen verhindert werden, dass ein höher zu erwartendes Verkehrsaufkommen in das Plangebiet hineingezogen wird.

Die Grundstücksgrößen werden, wie im Umfeld des Plangebietes, unterschiedlich groß gefasst, um ein differenziertes Angebot schaffen zu können.

Grundsätzlich wird das Plangebiet ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide erschlossen. Von dort aus gehen sowohl in östliche als auch in westliche Richtung Planstraßen ab. Die östliche Planstraße wird in einem ringförmigen System weitergeführt und schließt an die Linnenstraße an. Die westliche Planstraße wird als Stickerschließung ausgebildet und mündet in einer Wendeanlage. Hier soll die Möglichkeit berücksichtigt werden, die Straße in Richtung Norden weiterzuführen, sollte zukünftig eine Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung erfolgen. Die Planstraßen weisen jeweils eine Breite von 6,50 m auf. Ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide sowie von den neuen Planstraßen ergeben sich weitere Stiche, um die hinteren Baugrundstücke zu erschließen. Diese werden unter anderem in einer T-Form ausgebildet, um die sich die Gebäude gruppieren, sodass hier eine Hofstruktur und damit gemeinschaftliche Begegnungsräume für die anliegenden Wohngrundstücke entstehen. Die umliegende Bebauung weist vereinzelt ähnliche Strukturen auf, sodass diese mit der Planung aufgegriffen und fortgeführt werden.

Im nordwestlichen Bereich sowie im östlichen Bereich ist jeweils ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten. Das östliche Regenrückhaltebecken wird dabei in die vorgesehene Ausgleichsfläche integriert, sodass dieses naturnah ausgestaltet wird.

Das direkte Lebensumfeld in Form von Nachbarschaften gewinnt zunehmend an Bedeutung und die Organisation in lokalen Gemeinschaften rückt stärker in den Fokus, sodass mit der vorliegenden Planung diese Aspekte berücksichtigt werden sollen.

Das Prinzip der Nachbarschaft soll im gesamten Plangebiet umgesetzt werden, sodass im Zuge der Planung ein Quartiersplatz und ein Spielplatz trittsteinartig in das Gebiet integriert werden. So sind kleinteilige dezentrale Treffpunkte, die divers ausgestaltet werden sollen, vorgesehen. Der Quartiersplatz ist in unmittelbarer Nähe zu den Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern verortet. Aufgrund der Kubatur der Gebäude werden Raumkanten ausgebildet, die eine Platzsituation entstehen lassen. Mit der Ausbildung verschieden gestalteter Räume kann eine Aufenthaltsqualität geboten und das Prinzip der Nachbarschaften gestärkt werden.

Mit einer vielfältigen Gestaltung von Quartiersbereichen und einem differenzierten Wohnungsangebot soll ein zukunftsweisendes Wohnquartier in der Siedlungslücke zwischen der vorhandenen angrenzenden Bebauung im Norden und der Linnenstraße im Süden entstehen.

## **5 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau**

Der Bielefelder Wohnungsmarkt ist in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment.

Diese Entwicklung wird sich gemäß aktuellem Wohnungsmarktbarometer von 2021<sup>1</sup> bis 2024 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum sollen entsprechend des Ratsbeschlusses (Drucksachen-Nr. 1894/2020-2025) in allen Bebauungsplänen grundsätzlich 33% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung, nach Möglichkeit in mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, vorgesehen werden. Dabei darf der Flächenanteil der Bruttogeschossfläche der geförderten Wohneinheiten im Bebauungsplan 25% nicht unterschreiten. Bei der Schaffung von Wohneinheiten für Studierende ist ein Anteil der öffentlich geförderten Wohneinheiten von mind. 50% vorzusehen.

Mit der Projektierung des geplanten Bauvorhabens, wie oben beschrieben, ist es sinnvoll, die Quote von 33% in allen Wohnformen umzusetzen, da in dem Plangebiet ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen soll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau für Schwellenhaushalte, sodass eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Dingdissener Heide sowohl in Form von geförderten Eigenheimen, als auch in Form von Mietwohnungen sinnvoll ist.

Die Planung wurde bereits als Vorhaben von besonderer Bedeutung vor dem Ratsbeschluss „Bielefelder Baulandstrategie“ vom 06.06.2019 am 21.03.2019 in der Bezirksvertretung Stieghorst im nicht öffentlichen Teil vorgestellt, sodass dieser hier keine Anwendung findet.

## **6 Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt werden soll, wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

---

<sup>1</sup> Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bielefeld, S. 2. Stadt Bielefeld. Mai 2021.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 auf das für allgemeine Wohngebiete maximal mögliche Maß begrenzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Um im Bereich der Mehrfamilienhäuser auch Tiefgaragen zu fördern, soll allerdings eine hiervon abweichende Regelung getroffen werden. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des WA3 und des WA4 gem. § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO Tiefgaragen, die vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen, die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,8 überschreiten können. Ziel ist es hierdurch den ruhenden Verkehr weitestgehend aus dem Straßenbild bzw. den unbebauten Quartiersbereichen unter die Erde zu verlagern, um somit oberirdisch erhöhte Aufenthaltsqualitäten zu erreichen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Fläche des Baugrundstückes aus. Diese wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches auf 0,8 festgesetzt, sodass hier bis zu zwei Vollgeschosse errichtet werden können. Für das WA5 wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt, hiermit ist die Errichtung von bis zu drei Vollgeschossen möglich. Die Festsetzung bezieht sich auf die Mehrfamilienhäuser im südlichen Bereich des Plangebietes. Zudem werden an den Quartiersplätzen mit einer höheren Bebauung Raumkanten ausgebildet, um den Raum städtebaulich zu betonen.

Um die Errichtung von Tiefgaragen zu fördern, wird festgesetzt, dass gem. § 21a (1) und (4) BauNVO Garagengeschosse, die vollständig unter der Erdoberfläche liegen, bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht anzurechnen sind.

Der Siedlungszusammenhang von Ubbedissen ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Innerhalb des Plangebietes soll ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen, sodass unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sein sollen. Um die Zulässigkeit unterschiedlichster Gebäudetypologien zu ermöglichen, werden verschiedene Bauweisen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Mit einer offenen Bauweise sind in den Wohngebieten WA1 und WA1\* Einzel- und Doppelhäuser, vorgesehen um hier aufgelockerte und kleinteilige Strukturen sicherzustellen. Im WA3 und WA4 sind Einzelhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese befinden sich an den Eingängen zum Quartier, sodass der Verkehr weitestgehend nicht in das Plangebiet hineingezogen wird und zudem werden so Raumkanten und Quartiersmitten ausgebildet.

Die seitlichen Grenzabstände sind in den Bereichen für Gebäude mit Längen von bis zu 50,00 m einzuhalten. Die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung wird aufgegriffen, sodass diese verträglich in das neue Quartier integriert wird und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient.

Hausgruppen in Form von Reihenhäusern sind im WA2 zulässig und finden sich in räumlichem Zusammenhang mit den Mehrfamilienhäusern wieder, sodass sich verdichtete Bereiche ausbilden.

Für die Wohngebiete WA2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden können. Diese sind ausschließlich an der westlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur östlichen Grundstücksseite zu errichten, damit eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung von sog. Kettenhäusern bzw. Atriumhäusern vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird weitestgehend so festgesetzt, dass eine größtmögliche Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke entsteht. Gleichzeitig sollen für bestimmte Bereiche Verschattungseffekte der Gebäude untereinander vermieden und somit eine optimale Solarausnutzung sichergestellt werden, sodass an den Stellen vereinzelt kleinräumige Baufenster entstehen.

### **6.3 Geschossigkeit, Höhe baulicher Anlagen**

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit und der Höhe baulicher Anlagen wird neben der Anordnung der Gebäudekörper über die überbaubaren Grundstücksflächen das dreidimensionale Erscheinungsbild des Plangebietes geordnet. Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan die Mindest- als auch die Maximalzahl der zu errichtenden Vollgeschosse festgesetzt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für den Großteil des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Innerhalb des Wohngebietes WA4 wird eine 2-Geschossigkeit bis maximal 3-Geschossigkeit festgesetzt. Eine maximale 3-Geschossigkeit kann im südlichen Bereich des Plangebietes als verträglich angesehen werden. Für die Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 wird eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass um die Quartiersplätze Raumkanten ausgebildet werden und hier keine größeren Versprünge in der Höhenentwicklung der Gebäude entstehen.

Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen sind zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich dabei an der umliegenden Bestandsbebauung. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchhäuser zu ermöglichen. Allerdings wird durch die parallele Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden, ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauen, errichtet wird.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bei maximal zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt. Dementsprechend kann ein drittes Geschoss als Staffelgeschoss errichtet werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdächern nimmt Bezug auf die maximal zulässigen Firsthöhen der geneigten Dächer. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gem. § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden.



Abbildung 7: Zonierung der Geschossigkeit, ohne Maßstab

Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Einseitige Pultdächer sind in dem Wohngebiet WA1 unzulässig, da hier durchgängige Wandfassaden, welche die Höhe eines dritten Vollgeschosses erreichen, vermieden werden sollen. Bei Gebäuden mit gegenläufigem Pultdach gelten die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen für Gebäude mit geneigtem Dach.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Beim Pultdach gilt als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe der höchstgelegene Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Der Traufpunkt stellt die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut dar. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt zur Bestimmung der Gebäudehöhe die Oberkante Attika.

## 6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung. Mit der Planung ist die Ausbildung von zusammenhängenden Quartiersbereichen mit einheitlichen Gestaltungslinien, insbesondere in Bezug auf Dachformen und zulässige Gebäudehöhen, vorgesehen. Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein differenziertes Angebot unterschiedlicher Gebäudeformen und -typen umgesetzt werden, die allerdings in einer sinnvollen gestalterischen Zonierung geordnet werden.

### Dachgestaltung

Im Plangebiet sollen sowohl geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Pultdach) als auch Flachdächer zulässig sein. So werden zum einen die vorhandenen Dachformen in der Umgebung aufgegriffen und zum anderen werden mit der Zulässigkeit von Flachdächern moderne Gebäudetypologien ermöglicht. Krüppelwalmdächer werden aufgrund der fehlenden Prägung in der Umgebung ausgeschlossen.

- WA1 und WA1\*

Für die oben genannten Wohngebiete werden geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 30-45° festgesetzt, sodass ein Vollgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden kann, aber auch bis zu zwei aufgehende Fassadengeschosse möglich sind. Die Dachform findet sich überwiegend westlich der Straße Dingerdisser Heide sowie vereinzelt im östlichen Bereich wieder. Mit einer Festsetzung von geneigten Dächern wird hier die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung aufgegriffen, sodass diese verträglich in das neue Quartier integriert wird und durch den somit geschaffenen ablesbaren Gestaltungszusammenhang gleichzeitig der Quartiersbildung dient.

Die Festsetzungen beziehen sich dabei ausschließlich auf Hauptgebäude, untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen und geringeren Dachneigungen oder als Flachdach zulässig.

Innerhalb der Wohngebiete WA1 und WA1\* werden einseitige Pultdächer ausgeschlossen, um durchgängige Wandfassaden und damit die Wirkung der Höhe eines dritten Vollgeschosses zu vermeiden. Gegenläufige Pultdächer sind zulässig, hierfür gelten die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen für geneigte Dächer. Ausnahmsweise sind hier auch Mansarddächer zulässig, um das Bestandsgebäude im südlichen Bereich des Plangebietes planungsrechtlich abzudecken.

- WA2, WA3 und WA4

Für die obenstehenden Wohngebiete werden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer zulässigen Dachneigung von 5-25° festgesetzt. Aufgrund der geringen Dachneigung ist ein gestalterischer Bezug von flach geneigten Dächern zu Gebäuden mit Flachdach gegeben. Mit der festgesetzten Dachneigung für flach geneigte Dächer können zwei aufgehende Fassadengeschosse mit zusätzlichem Staffelgeschoss realisiert werden, jedoch kein drittes Vollgeschoss. Somit können an der Stelle unter anderem Stadtvillen, aber auch Bungalow-Gebäude errichtet und somit moderne Gebäudetypologien ermöglicht werden.

Innerhalb dieser Baugebiete sind sowohl einseitige, als auch gegenläufige Pultdächer zulässig. Aufgrund der geringen Dachneigung ergibt sich hier ein gestalterischer Zusammenhang, sodass sich auch einseitige Pultdächer verträglich in die Umgebung integrieren.

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern grundsätzlich erst ab 35° und nur in einer Geschossebene zulässig. Für Zwerchhäuser, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchhäuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten. Über der Traufe angeordnete Bauteile, wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mind. 1,00 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Zusätzlich dürfen die Gauben an einer Front eines Baukörpers weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.



Abbildung 8: Zonierung der Dachausbildung, ohne Maßstab

Darüber hinaus sind zugunsten eines klimaangepassten sowie energieoptimierten Bauens auch Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und extensive Dachbegrünungen umzusetzen (siehe Kapitel 6.8). Um ein optisches Einfügen zu gewährleisten sind Solaranlagen bei der Anbringung auf geneigten Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten. Bei geneigten Dächern sind aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen unzulässig. Darüber hinaus wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zur straßenzugewandten Seite sowie mindestens 1,00 m zur straßenabgewandten Seite zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.

Bei begrünten geneigten Dächern ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Dachneigung von über 15° in der Regel konstruktive Maßnahmen zur Rutsch- und Schubsicherung des Gründachaufbaus erforderlich werden.

#### Doppelhäuser

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

#### Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden darüber hinaus Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch einen Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen. So sind Einfriedungen nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Diese sind an der Grundstücksgrenze zu errichten. Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind nur grundstücksseitig in der Hecke integriert zulässig, sodass diese von außen, bzw. vom Straßenraum nicht einsehbar sind. Innerhalb der definierten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, um eine Wahrnehmbarkeit der Vorgärten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen. So wird vermieden, dass eine „Tunnelwirkung“ des Straßenraumes entsteht und zudem wird ein attraktives, kleinteiliges Erscheinungsbild sichergestellt. Außerhalb der definierten Vorgartenbereiche liegen allerdings nicht die Vorgärten, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Bereiche soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Daher sind für diese Bereiche Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

#### Vorgartenbereiche

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Vorgartenbereiche der künftigen Grundstücke definiert. Als Vorgartenbereich gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,00 m – 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- /Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes. Von den definierten Vorgartenbereichen ausgenommen sind Flächen, die als private Wohngärten genutzt werden und an die Straßenverkehrsfläche grenzen bzw. zur Erschließung gerichtet sind. Die Definition der Vorgartenbereiche erfolgt aufgrund der nachfolgenden getroffenen Festsetzungen zu der Gestaltung und der Versiegelung der Vorgärten. So kann der genannte Vorgartenbereich, für den die Festsetzungen gelten, klar definiert und abgegrenzt werden.

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, sind die gekennzeichneten Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsfläche auszubilden, daher ist ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, auch in untergeordneten Teilflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die zulässigen Nebenanlagen (siehe Kapitel 6.6).

Vor diesem Hintergrund erfolgt auch eine Beschränkung von Zufahrten und Zuwegungen, sodass diese je Baugrundstück die Vorgartenfläche auf einer Breite von insge-

samt 4,00 m nicht überschreiten dürfen. Ausgenommen davon sind Reihenhaushausgrundstücke, auf denen zwei Wohneinheiten errichtet werden. Für diese können Zufahrten und Zuwegungen innerhalb der Vorgartenfläche auf einer Breite von bis zu 5,50 m zugelassen werden, um zu gewährleisten, dass die Stellplätze unabhängig voneinander auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden können.

Die restlichen Freiflächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind in Vorgärten zulässig, sofern die Vorgärten uneingeschränkt als grüne Vegetationsfläche gärtnerisch gestaltet werden.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat der Ausschluss der sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

#### Beschaffenheit von Stellplätzen

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren sind für Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu verwenden.

### **6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude für das Plangebiet gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind daher je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je Hausgruppeneinheit bei Kettenhäusern und Reihenhäusern zwei Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb des WA2 und des WA5 soll die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Im WA2 wird die Zahl der Wohneinheiten auf 8 beschränkt und im WA5 auf 10. Die Begrenzung auf 8 Wohneinheiten stellt damit im nördlichen Bereich des Plangebietes einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden Bestandsbebauung dar, im Süden wird mit der Zulässigkeit von 10 Wohneinheiten eine flexiblere Ausnutzung ermöglicht.

Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

### **6.6 Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen und Carports müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit,

dort ein Fahrzeug abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Unter Berücksichtigung der o.g. Festsetzung, sind die Gebäude und insbesondere auch Reihenhäuser entsprechend von der erschließenden Verkehrsfläche abzurücken. Andernfalls sind in der Fassade Gebäuderücksprünge vorzusehen, um den erforderlichen Abstand einzuhalten.

Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Vorgartenfläche zulässig. Somit wird eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke gewährleistet und insbesondere für die geplante Mehrfamilienhausbebauung soll die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze erleichtert werden.

Zusätzlich müssen Nebenanlagen einen Abstand von mindestens 3,00 m auf der Zufahrtseite zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten, um die Vorgartenbereiche von einer Bebauung freizuhalten.

Ausgenommen von der Festsetzung sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern.

Ebenso sind Nebenanlagen mit einem Abstand von mindestens 1,00 m zulässig, wenn sie nicht an der Erschließungsseite der Baugrundstücke stehen. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

Somit kann eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen und damit eine Beengung des Straßenraumes verhindert wird.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen. Sollten Nebenanlagen dieser Art erforderlich werden, hat eine Absprache mit dem Flächeneigentümer der jeweiligen Fläche aufgrund der bereits bestehenden technischen Gebietsversorgung zu erfolgen.

## **6.7 Verkehr und Erschließung / Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide sowie der Linnenstraße. Von dort aus geht sowohl in östliche, als auch in westliche Richtung jeweils eine Planstraße ab, welche die innere Erschließung des Plangebietes darstellen. Die östliche Planstraße wird in einem ringförmigen System weitergeführt und schließt an die Linnenstraße an. Die westliche Planstraße wird als Sticherschließung ausgebildet und mündet in einer Wendeanlage. Hier besteht die Möglichkeit, die Straße in Richtung Norden weiterzuführen, sollte zukünftig eine Erweiterung des Wohngebietes in diese Richtung erfolgen. Im östlichen Bereich ist ein Stich vorgesehen, um das an die Bebauung angrenzende Regenrückhaltebecken zu erschließen und die Pflege und Unterhaltung zu sichern. Die Planstraßen weisen jeweils eine Breite von 6,50 m auf und werden gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Im Süden soll im Zuge der Planung im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser ein Quartiersplatz entstehen. Dieser wird als private Grünfläche festgesetzt. Besucherstellplätze können im Straßenraum vorgesehen werden.

Ausgehend von der Straße Dingerdisser Heide sowie von den neuen Planstraßen ergeben sich weitere Stiche, um die hinteren Baugrundstücke zu erschließen. Diese werden im Zuge der Planung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen festgesetzt und weisen jeweils Breiten von 4,00 m auf.

Das westlich der Straße Dingerdisser Heide festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird zugunsten der Anlieger auf den Flurstücken 1566 und 1580, Gemarkung Ubbedissen, Flur 3 festgesetzt um auch die zukünftige Erschließung der rückwärtig gelegenen, bestehenden Gebäude zu sichern. Ebenso wird östlich der Straße Dingerdisser Heide das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 zugunsten des Anliegers des Flurstückes 1101, Gemarkung Ubbedissen, Flur 3 festgesetzt.

Südlich an das festgesetzte GFL1 angrenzend wird im Nutzungsplan ein zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung des in zweiter Reihe geplanten Gebäudes festgesetzt. Gespräche mit dem Flächeneigentümer des heute bestehenden Erschließungsstiches haben ergeben, dass dieser seine Eigentumsflächen nicht für die Erschließung des besagten Plangrundstücks zur Verfügung stellen möchte. Um für dieses Grundstück dennoch die Erschließung sicher stellen zu können, wird ein entsprechendes zusätzliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Die Erschließung des Flurstücks 1581 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) und seiner Nachfolgebezeichnungen ist nur über das festgesetzte GFL 3 zu gewährleisten, solange eine Erschließung im Bereich des GFL 1 über das Flurstück 1580 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) nicht möglich ist.

Zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels des Flurstücks 1580 (Flur 3, Gemarkung Ubbedissen) ist eine Bebauung auf dem Flurstück 1581 über das Flurstück 1580 zu erschließen, soweit hier eine Zustimmung erfolgen kann. Gleiches gilt auch bei zwischenzeitlich erteilter Zustimmung für einen Anschluss neuer Wohneinheiten durch den jetzigen Grundstückseigentümer.

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten privater Dritter belastete Fläche GFL 3 geht dann über in eine nicht-überbaubare Grundstücksfläche „Allgemeines Wohngebiet WA 1\*“.

Sollten zum Zeitpunkt des Eintreffens der oben benannten Umstände bereits Grundstückszufahrten mittels GFL 3 errichtet worden sein, genießen diese Bestandsschutz. Für das östlich an Flurstück 1580 angrenzende Plangrundstück besteht dagegen die Bereitschaft zur Benutzung der Stickerschließung zwecks Erschließung, sodass hierfür kein weiteres Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen werden muss.

## **6.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können, ist auf der Fläche westlich der Dingerdisser Heide die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt (siehe Kapitel 7).

Auf der Fläche östlich der Dingerdisser Heide ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen, welches dem Nutzungszweck entsprechend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung offenes Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt wird (siehe Kapitel 6.9).

## **6.9 Energieeffizienz**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) BauGB ist der Belang der Energieeffizienz bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt hat am 11.07.2019 den Klimanotstand für Bielefeld erklärt und damit die Eindämmung der Klimakrise und ihre schwerwiegenden Folgen als Aufgabe von höchster Priorität anerkannt. Zur Unterstützung der Klimaschutzziele sollen in den Be-

bauungsplänen der Stadt Bielefeld nun die Möglichkeiten zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aus erneuerbaren Energien als klimaneutrale lokale Energieerzeugung und -versorgung festgesetzt werden. Des Weiteren hat der Rat der Stadt Bielefeld am 27.05.2021 die Bielefelder Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen (Drucksachen-Nr. 0940/2020-2025). Zu deren Umsetzung sind in der Broschüre zur Nachhaltigkeitsstrategie strategischen Ziele benannt, u. a. die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bielefelder Stadtgebiet um 55 %. Dies soll durch die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien am Endstromverbrauch bis zum Jahr 2025 auf 30 % und bis 2030 auf 65 % umgesetzt werden (s. Ziel 1.2.1, Unterpunkt 1.2.1.3).

Vor diesem Hintergrund wird in der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden oder bei einem Umbau von Gebäuden die für eine Solarnutzung geeigneten Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> zu mindestens zu 50 % mit Photovoltaikmodulen auszustatten sind (Solarmindestfläche). Die Flächen von solarthermischen Anlagen auf Dachflächen sowie von Photovoltaikmodulen an Hausfassaden können auf die Solarmindestfläche auf Dächern angerechnet werden.

Geeignete Dachflächen sind die Teile einer Dachfläche, die für die Nutzung der Solarenergie verwendet werden können. Nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig geneigte oder ungünstig ausgerichtete, d. h. nicht nach Süden bis Südwesten ausgerichtete Dachflächen,
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche, z. B. durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume,
- von Dachaufbauten (Gauben, Schornsteine, Entlüftungsanlagen etc.), Dachflächenfenstern oder Dachterrassen / Loggien belegte Dachteile (Ihre Anordnung soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Solarenergienutzung verbleibt, d. h. mindestens 50 %).

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Ub10 „Wohnen beiderseits der südlichen Dingerdisser Heide“ begünstigt mit folgenden Festsetzungen den planungsrechtlichen Rahmen für die Errichtung von solartechnischen Anlagen:

- Durch die geplante Ausrichtung der Baufenster wird für die geplante Bebauung eine für solarenergetische Nutzung günstige Gebäudeausrichtung gewährleistet.
- Es wird ein ausreichender Abstand zu den Gebäuden aus der Umgebung gewährleistet, sodass eine Verschattung der Dachflächen weitgehend vermieden wird.

Die Planung entspricht somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt die Aufstellung des Bebauungsplanes die in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass

sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen der Bauherrschaft wirtschaftlich zumutbar, insbesondere vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Photovoltaikanlagen ein Beitrag zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum sparsamen und effizienten Umgang mit Energie, zur Vermeidung von örtlich wirksamen Emissionen sowie zum örtlichen Klimaschutz geleistet wird. Laut Solarkataster der Stadt Bielefeld bestehen im Plangebiet zusätzlich gute Potenziale zur Nutzung von Solarenergie.

### **6.10 Grünflächen, Anpflanzungen und Festsetzungen zum Erhalt**

Auf den privaten Grundstücksflächen soll über die Gestaltungsvorschriften zu den Vorgartenbereichen und Einfriedungen hinaus eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Um somit innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter der angrenzenden Wohngebiete zu wahren und somit einen verträglichen Übergang zu der angrenzenden offenen Landschaft zu erzeugen und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Damit und in Verbindung mit der Unzulässigkeit von Steingärten / Steinbeeten in den Vorgartenflächen (vgl. 5.4 Vorgartenbereiche) kann die Gartengestaltung in ökologischer und klimatischer Hinsicht optimiert werden. Die Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigung zu errichten (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten, insbesondere die Anlage von reinen Steingärten sollen ausgeschlossen werden, sodass die Benutzung von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten explizit ausgeschlossen werden. Hierdurch soll auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden (siehe 6.4 Vorgartenfläche).

Ebenso sind flach geneigte Dächer und Flachdächer begrünt auszubilden. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird. Dies gilt ebenfalls für Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Von der Begrüpfungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Für offene Stellplätze werden Baumpflanzungen vorgesehen. So ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß der Empfehlungsliste des Umweltamtes der Stadt Bielefeld („Bäume und Großsträucher mit sehr hoher bis hoher Widerstandsfähigkeit gegenüber Trockenheit“) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. So

werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO<sup>2</sup>-Bindung bei.

Im Osten des Plangebietes ist mit dem städtebaulichen Konzept eine Spielfläche vorgesehen, diese wird im Zuge der Planung gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt und somit dem Bestimmungszweck entsprechend gesichert.

Im Westen ist zum Dingerdisser Bach ein Abstand von 50 m einzuhalten und im Osten ein Abstand von 60 m zum Sussieksbach. Die zu berücksichtigenden Grünstreifen und Abstände zu den Gewässern beruhen auf dem Konzept zur naturnahen Entwicklung von Fließgewässern der Stadt Bielefeld. Dieses sieht für die Bereiche Gewässerentwicklungsflächen vor, welche von Bebauung freizuhalten sind und in denen Maßnahmen zur naturnahen Entwicklung geplant sind. Am Dingerdisser Bach sind die Regelungen für die Fläche besonders streng, da auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung nur eine Entwicklung in östliche Richtung möglich ist und die Entwicklungsfläche hier stark begrenzt ist. Ein Regenrückhaltebecken kann daher an der Stelle nicht innerhalb des 50 m Streifens geplant werden, weil es selbst bei einer naturnahen Gestaltung mit einer Einzäunung und technischen Anlagen verbunden wäre. Am Sussieksbach besteht hinsichtlich der Fläche mehr Spielraum, weshalb ein naturnahes Regenrückhaltebecken an der Stelle auch in den 60 Streifen hineinragen kann.

Im Zuge der Planung wird daher angrenzend an die östliche Bebauung ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses wird entsprechend dem Nutzungszweck als Grünfläche mit der Zweckbestimmung offenes Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Angrenzend daran wird im östlichen Bereich des Plangebietes, zwischen Regenrückhaltebecken und Sussieksbach, sowie im Westen, im Bereich des 50 m einzuhaltenden Abstandes zum Dingerdisser Bach, eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Überlagert wird dies mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche. Beide Flächen sollen als Ausgleichsfläche dienen. Weitere Ausführungen erfolgen im Verfahren.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Osten durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf den privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. So sind Ausgleichsfläche und das naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken als Rückzugsraum für die Fauna durch die Heckenstruktur eingerahmt und von der Bebauung etwas abgeschirmt. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

## 6.11 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 7 Ver- und Entsorgung sowie Wasserwirtschaft

### Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Dingerdisser Heide bzw. Linnenstraße erfolgen. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob der erforderliche Mindestbedarf gem. Arbeitsblatt - W 405 - für die Löschwasserversorgung für Allgemeine Wohngebiete von 48 m<sup>3</sup>/h hierdurch bereitgestellt werden kann.

### Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas sowie fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Die im Plangebiet vorgesehenen Straßen sind ausreichend dimensioniert, um hierin auch Leitungsanlagen dritter Anbieter unterzubringen. Ein Anschluss kann auch hier an die vorhandenen Leitungen in der Straße Dingerdisser Heide erfolgen.

### Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Plangebiet kann im Trennsystem entwässert werden. Das Regenwasser kann gedrosselt in die vorhandenen Gewässer eingeleitet werden. Nach Rücksprache mit dem Umweltamt sind folgende erforderliche Dimensionierungen der Regenrückhaltebecken zu berücksichtigen:

Das Regenwasser der Fläche östlich der Dingerdisser Heide kann in den Sussieksbach eingeleitet werden. Das erforderliche Volumen für ein Regenrückhaltebecken beträgt 230 m<sup>3</sup>, die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für das Regenrückhaltebecken beträgt ca. 1.400 m<sup>2</sup>. Westlich der Fläche der Dingerdisser Heide kann das Regenwasser in den Dingerdisser Bach eingeleitet werden. Für das Regenrückhaltebecken beträgt das erforderliche Volumen 170 cbm, der Bebauungsplan sieht dafür eine Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> vor.

Westlich des Plangebietes, entlang des Dingerdisser Bachs, verläuft ein Schmutzwasserkanal, die Einleitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist im weiteren Verfahren zu klären.

Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 6,50 ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 4,00 m breiten Stichwegen liegen, sind ggf. am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen.

**8 Belange des Klimaschutzes**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Die Versiegelung in Wohngebieten führt insbesondere zu einer Verschlechterung der klimatischen Situation, einer Grundwasserreduzierung, einer Erhöhung der Überschwemmungsgefahr sowie zu einem Verlust von Lebensräumen (Biotopen) für Flora und Fauna. Eine Reduzierung dieser Umwelteinwirkungen lässt sich durch den Verzicht auf Versiegelung bzw. die Wahl wasserdurchlässiger Versiegelungsmaterialien, der Festsetzung von Dachbegrünungen, Pflanzgeboten (Rückhaltung von Niederschlagsabflüssen mittels Dachbegrünung) und der Festsetzung der Versickerung von Niederschlagsabflüssen (auf den Grundstücken bzw. zentrale Versickerung) erreichen.

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes der Stadt Bielefeld weist für das Plangebiet lediglich für die bestehenden Gebäude Bereiche ohne Sanierungsbedarf aus. Für die restlichen Flächen im Plangebiet führt die Karte die Eintragung, dass eine bauliche Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen akzeptabel ist.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§14 (2) BauNVO).

Darüber hinaus bietet § 9 (1) BauGB verschiedene Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen die Auswirkungen der Bauleitplanung auf stadtklimatische Prozesse positiv beeinflusst werden können. Dies wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung mit den folgenden Festsetzungen umgesetzt:

- Naturnahe Gestaltung privater Grundstücksflächen: Verbindliche Vorgabe für Baumpflanzungen (siehe Kap. 6.5)
- Gestaltung der Vorgartenbereiche als grüne Vegetationsflächen mit einem expliziten Ausschluss von Steingärten / Schottergärten (siehe Kap. 6.9)
- Stellplatzbegrünung für offene Stellplätze (siehe Kapitel 6.9)
- Verbindliche Vorgaben zur Begrünung von Flachdächern bei Hauptgebäuden sowie Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (siehe Kapitel 6.9)

Die vorstehend benannten Festsetzungen zur Gestaltung der privaten Freiflächen sowie zur Grünordnung tragen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas bei. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxyd auf, spenden Sauerstoff und verbessern den Wasserhaushalt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 17 BauNVO mit einem für allgemeine Wohngebiete typischen Wert von 0,4 festgesetzt, eine Überschreitung der GRZ von 50% ist gem. § 19 (4) BauNVO zulässig. Mit der Festsetzung einer geringeren Grundflächenzahl wäre eine anteilig geringere Versiegelung der Baugrundstücke möglich. Hiervon wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, da gemäß städtebaulichem Entwurf (siehe Kap. 6) von eher geringen Größen der Baugrundstücke auszugehen ist.

Mit Maßnahmen der Innenentwicklung geht die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Freiflächen im vorhandenen Siedlungszusammenhang einher.

Bauliche Standards des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Solarenergie-Anlagen auf Dach- und Fassadenflächen gem. § 14 (3) BauNVO sowie als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 62 (1) Ziffer 3 BauO NRW sind allgemein zulässig. Die Gebäudeausrichtung ist in weiten Teilen des Änderungsgebietes ohne weitere Regelungen hierfür gut geeignet.

## **9 Belange der Umwelt**

### **9.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in Teil B der Begründung. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt (Offenlage) des Bebauungsplanes ergänzt.

Dieser wird im Wesentlichen eine Beschreibung und Bewertung der durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen enthalten mit Angaben zu:

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung;
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind.

Mit den vorliegenden Unterlagen soll die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt werden. In diesem Rahmen werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert Äußerungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB zu tätigen.

### **9.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist im weiteren Verfahren im Umweltbericht (separater **Teil B der Begründung**) darzulegen.

### 9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden.

### 9.4 Bodenschutz, Überflutungsvorsorge

Grundlegend sollen Maßnahmen zur Innenentwicklung nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB vorrangig erfolgen. Dabei soll gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet werden (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichslage und ist heute bereits bebaut. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich vermieden und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll genutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Dabei wird die Bodenversiegelung durch die Grundflächenzahl von 0,4 einerseits auf das für allgemeine Wohngebiete maximal zulässige Maß begrenzt.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Pseudogley vorhanden. Im Auskunftssystem der Bodenkarte NRW der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht als schützenswert bewertet.

In dem Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es befindet sich ebenfalls nicht im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers in der näheren Umgebung. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächengewässers ist bei der Planung der Straße, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

### 9.5 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten in dem Plangebiet. Das Alttablagerungsverzeichnis der Stadt Bielefeld zeigt keine Verdachtsflächen auf.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## 10 Umsetzung der Bauleitplanung

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	
Entwurfsbeschluss	
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss	

### 10.1 Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	33.863	69,8
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.156	10,6
Private Grünflächen	164	0,3
Flächen für die Abwasserbeseitigung	459	0,9
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz	650	1,3
Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	1.450	3,0
Flächen für Natur und Landschaft	6.855	14,1
<b>Plangebietsgröße</b>	<b>48.597</b>	<b>100</b>

Eine Umsetzung der 33%-Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau im Baugebiet Dingerdisser Heide ist daher sowohl in Form mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, als auch in Form von geförderten Eigenheimen sinnvoll, insbesondere vor dem Hintergrund, dass mit der Planung ein differenziertes Wohnungsangebot umgesetzt werden soll. Neben dem großen Bedarf nach öffentlich geförderten Mietwohnungen besteht auch ein Bedarf an kostengünstigen und damit förderungsfähigen Eigenheimbau.

Mit dem im Gestaltungsplan dargestellten Konzept können insgesamt bis zu 59 neue Baugrundstücke ausgebildet werden, die sich auf folgende Bebauungstypologie mit den entsprechend der getroffenen Festsetzungen möglichen Wohneinheiten verteilt:

<b>Bebauungstypologie</b>	<b>Anzahl geplanter Baugrundstücke</b>	<b>Anzahl max. mögl. WE</b>
Mehrfamilienhäuser	4	36
Freistehende Einfamilienhäuser	25	50
Doppelhäuser	8	16
Kettenhäuser	8	16
Reihenhäuser	14	28
<b>Gesamt</b>	<b>59</b>	<b>146</b>

## 10.2 Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die veranlasste Planung des Vorhabenträgers und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes durch ein externes Stadtplanungsbüro werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Dreiecksvertrag) liegt vor.

Bielefeld, im April 2022